



賃料は上昇傾向が継続 需要はエリア・タイプで温度差

太田森政 [長谷エライブネット]

全国主要都市の市場動向（エリア特性、入居者属性、タイプ分布）について、
長谷エライブネットの日本全国の支店網から得られた“現場の声”と
運営管理する約11.7万戸（2025年6月1日現在）の賃貸データをもとに分析する。

社会人、留学生の新規流入や 分譲価格高騰が需要を後押し

地方主要都市の賃貸市況は好調を維持している。賃料水準は、建築費、修繕費の高騰から上昇したが、稼働率は、大都市圏での世帯数増加により、安定した状態を保っている。

シングルタイプ（以下、シングル）は、

新社会人や留学生を含む学生の需要が堅調で、一部都市では品薄感がみられる。コンパクトタイプ（以下、コンパクト）は、広めのリビングを求める単身層の社宅需要や共働き世帯（DINKs）の需要を集めている。ファミリータイプ（以下、ファミリー）は、分譲マンション価格の高騰を受けて購入を控える世帯が増えた分、賃貸需要が高まっている。

全都市で賃料上昇傾向継続

[図表1]は、賃貸マンションの募集データを基に、新築（築1年未満）と全体（新築、既築）で、都市・タイプ別の平均坪単価を示したもの。これをみると、賃料は全都市で上昇または横ばいと好調に推移しているのがわかる。全国的な賃料上昇の背景には、既存住宅におけ

[図表1] 都市・坪当たり賃料と前年比増減率

全体シングル					
	2021	2022	2023	2024	前年比
大阪市	8,831	8,990	9,121	9,290	+1.9%
名古屋市	8,034	8,076	8,150	8,209	+0.7%
札幌市	5,373	5,366	5,534	5,656	+2.2%
仙台市	7,431	7,496	7,594	7,670	+1.0%
広島市	6,740	6,876	6,971	6,971	±0%
福岡市	7,047	7,146	7,295	7,550	+3.5%

新築シングル					
	2021	2022	2023	2024	前年比
大阪市	10,022	10,138	10,421	10,654	+2.2%
名古屋市	9,319	9,125	9,423	9,564	+1.5%
札幌市	7,085	6,771	7,126	7,109	-0.2%
仙台市	9,051	9,191	9,437	9,547	+1.2%
広島市	8,060	8,650	8,739	8,840	+1.2%
福岡市	8,734	8,882	8,978	9,150	+1.9%

全体コンパクト					
	2021	2022	2023	2024	前年比
大阪市	7,518	7,938	8,299	8,737	+5.3%
名古屋市	6,338	6,522	6,637	6,752	+1.7%
札幌市	5,110	5,186	5,348	5,465	+2.2%
仙台市	6,226	6,368	6,645	6,737	+1.4%
広島市	5,599	5,641	5,849	5,863	+0.2%
福岡市	6,551	6,709	7,004	7,248	+3.5%

新築コンパクト					
	2021	2022	2023	2024	前年比
大阪市	9,968	10,450	10,703	11,170	+4.4%
名古屋市	8,382	8,563	8,818	9,129	+3.5%
札幌市	5,776	5,968	6,094	6,347	+4.2%
仙台市	7,885	7,830	8,392	8,695	+3.6%
広島市	7,442	7,482	8,098	8,017	-1.0%
福岡市	7,656	7,692	8,180	8,640	+5.6%

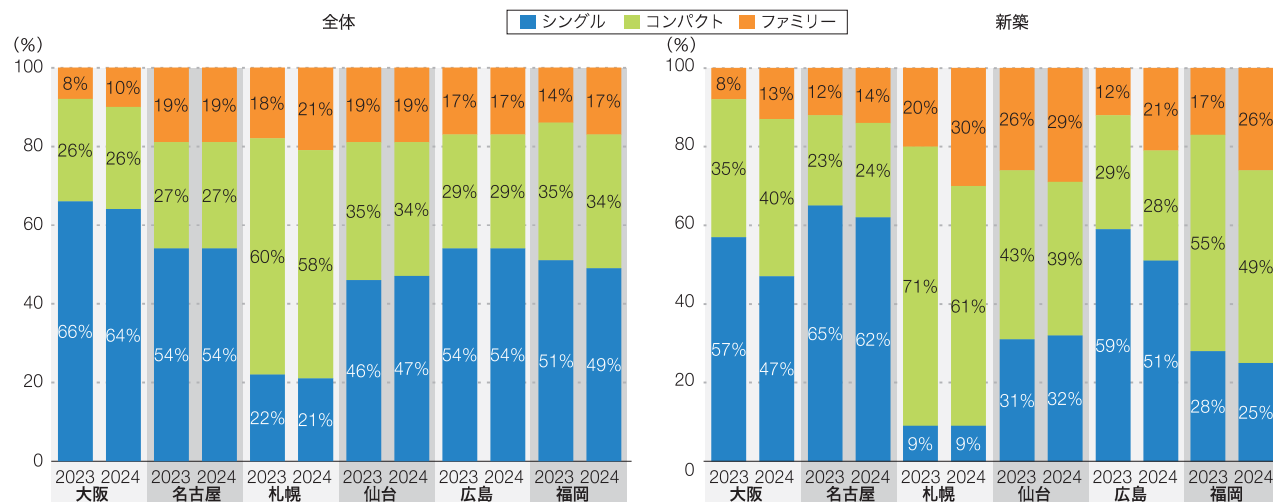
全体ファミリー					
	2021	2022	2023	2024	前年比
大阪市	6,683	7,098	7,684	8,342	+8.6%
名古屋市	5,039	5,241	5,360	5,471	+2.1%
札幌市	4,382	4,519	4,924	5,277	+7.2%
仙台市	4,921	5,205	5,558	5,694	+2.4%
広島市	4,447	4,491	4,690	4,757	+1.4%
福岡市	5,044	5,152	5,705	6,257	+9.7%

新築ファミリー					
	2021	2022	2023	2024	前年比
大阪市	9,657	10,360	10,744	11,615	+8.1%
名古屋市	8,108	8,340	8,004	8,483	+6.0%
札幌市	5,568	5,942	6,286	6,617	+5.3%
仙台市	7,274	7,623	8,121	8,121	±0%
広島市	7,150	6,517	7,155	7,293	+1.9%
福岡市	6,964	6,580	7,769	8,406	+8.2%

出所：長谷エライブネット

シングル:30㎡未満、コンパクト:30㎡以上50㎡未満、ファミリー:50㎡以上80㎡未満

〔図表2〕都市・面積タイプ別募集割合



出所：長谷エライブネット

る、積極的なバリューアップ工事の影響もありそうだ。

特にファミリーは新築、全体とも賃料の上昇率が高い。大阪の新築は、前年に続き、シングル、コンパクトの平均坪単価を上回った。

次に、新築の賃料データから新規供給の動向を都市、タイプ別に確認する。

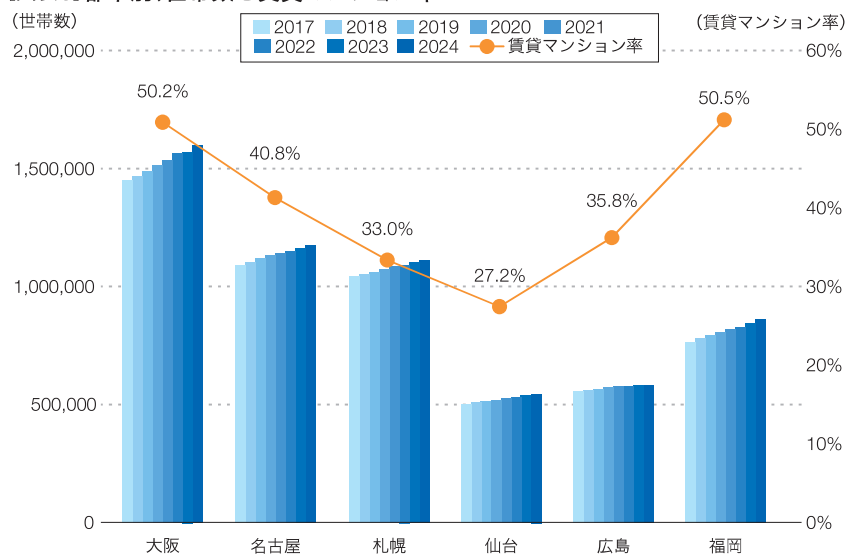
シングルは、札幌を除く全都市で上昇。変動のレンジは2.2～0.2%で、上昇幅は大阪、福岡、名古屋の順に大きい（それぞれ2.2%増、1.9%増、1.5%増）。人口規模が大きい都市ほど上昇率が高い。

コンパクトは、広島を除く全都市で上昇。変動のレンジは5.6～1.0%で、上昇幅は福岡、大阪、札幌の順に大きい（それぞれ5.6%増、4.4%増、4.2%増）。前年に上昇幅が大きかった広島は反動減となった。

ファミリーは、仙台を除く全都市で上昇。変動のレンジは8.2～±0%で、上昇幅は福岡、大阪、名古屋の順に大きい（それぞれ8.2%増、8.1%増、6.0%増）。ほかのタイプと比べ上昇率が高い。

〔図表2〕は、都市別、面積タイプ別の募集割合である。新築のデータでは、札幌、仙台を除く4都市でシングルの供給割合が低下、ファミリーは全都市で上昇が確認できる。

〔図表3〕都市別、世帯数と賃貸マンション率



世帯数は各年1月1日「住民基本台帳」（総務省）

賃貸マンション率は2023年「住宅土地統計調査」（総務省）より、「借家」×「RC・SRC造」×「共同住宅」

賃貸マンション戸数は「賃貸マンション戸数」÷「住宅総数」と定義。

〔図表3〕は、都市ごとの世帯数推移と賃貸マンション率である。全国的には人口減でも、主要都市には人が集まり、世帯数は増加している。

全都市で賃料上昇傾向継続

以上を踏まえ、全国主要6都市の市況感を大阪から順にみていく。駅別賃料相場は、長谷エライブネットが管理する賃貸マンションの成約データと大手ポータルサイトの公開情報など募集データ

(2024年1～12月)に基づき独自分析したもの。需要層やタイプ別の賃料変化、各都市で注目される開発プロジェクトをまとめた。

分析対象の全都市では、オフィスビルの大規模開発プロジェクトが進行中で、大手企業の転勤者を中心に、賃貸需要が高まっている。ただし、今後は都市・タイプによって需給の緩みが予想されるため、エリアごとの入居者ニーズや将来の需要バランスを見据えた商品設計や、賃料上限の見極めが重要になるだろう。

大阪 (人口約275.7万人/世帯数約159.0万世帯)

シングル(30㎡未満)の平均坪単価は、新築が10,654円/坪で前年比2.2%上昇、全体が9,290円/坪で前年比1.9%上昇だった。コンパクト(30㎡以上50㎡未満)は、新築が11,170円/坪で前年比4.4%上昇、全体が8,737円/坪で前年比5.3%上昇だった。ファミリー(50㎡以上80㎡未満)は、新築が11,615円/坪で前年比8.1%上昇、全体が8,342円/坪で前年比8.6%上昇だった。

需要は強い。賃貸住宅の中心需要層である20代の転入超過数が前年より増加。なかでも法人需要による転勤者や新社会人が増加している。

賃料は全タイプで上昇。新築では分譲マンションの一部が賃貸された影響で、前年に続きファミリーがシングル、コンパクトよりも高単価で、その差は拡大している。

駅別賃料相場の最高は、シングルではJR「大阪」駅(北区)、阪急他「大阪梅田」駅(北区)、地下鉄・京阪「淀屋橋」駅(中央区)の85,000円(25㎡基準)、コンパクトでは地下鉄・京阪「淀屋橋」駅(中央区)の139,000円(40㎡基準)、ファミリーでは地下鉄「中津」駅(北区)の247,000円(60㎡基準)だった。地域の開発動向をみると、2025年4月開催の「大阪・関西万博」を追い風に、国内外からの旅行者が増加。ホテル不足が深刻化するなか、賃貸住宅を民泊やマンスリー仕様に転用する動きが広がっている。万博終了後の跡地には、統合型リゾート(IR)の開発が予定されており、今後も賃貸住宅需要に加え、ホテルや民泊への需要に注目が集まる。

名古屋 (人口約229.7万人/世帯数約117.1万世帯)

シングルの平均坪単価は、新築が9,564円/坪で前年比1.5%上昇、全体が8,209円/坪で前年比0.7%上昇だった。コンパクトは、新築が9,129円/坪で前年比3.5%上昇、全体が6,752円/坪で前年比1.7%上昇だった。ファミリーは、新築が8,483円/坪で前年比6.0%上昇、全体が5,471円/坪で前年比2.1%上昇だった。

需要は、若年単身の社会人を中心に活発。昨年まで続いた供給過多の状況はすでに解消されている。このまま需給のバランスがとれた環境が維持されれば、さらなる市況回復が見込まれる。

駅別賃料相場の最高は、シングルではJR他「名古屋」駅、地下鉄「亀島」駅(いずれも中村区)の74,000円、コンパクトでは地下鉄「丸の内」駅(中区)の109,000円、ファミリーでは地下鉄「伏見」駅(中区)の203,000円だった。

地域の開発動向をみると、栄地区では2026年に「ザ・ランドマーク名古屋栄」が、名駅地区では2026年に「明治安田生命



太田森政

営業企画部門 市場調査部 部長
一級建築士

2004年4月に新築分譲マンション販売会社である長谷工アーベストに入社。販売、商品企画、マーケティング業務に従事。

2019年4月より長谷工ライブネット市場調査部(現営業企画部門 市場調査部)にて長谷工ライブネットが管理するエリアを中心に全国の賃貸マンション動向を調査。賃料相場マップの更新・販売や、オーナー向け月刊レポートの発行業務を担っている。

また、自社開発賃貸マンションブランド「Live Casa」開発時の調査・商品企画、入居者向けアンケート調査など、賃貸マンション全般の調査・立案業務に携わる。

名古屋駅前ビル建替計画」や「名鉄名古屋駅地区再開発事業」が予定され、中心部の人流増加に期待できる。

札幌 (人口約195.6万人/世帯数約110.4万世帯)

シングルの平均坪単価は、新築が7,109円/坪で前年比0.2%低下、全体が5,656円/坪で前年比2.2%上昇だった。コンパクトは、新築が6,347円/坪で前年比4.2%上昇、全体が5,465円/坪で前年比2.2%上昇だった。ファミリーは、新築が6,617円/坪で前年比5.3%上昇、全体が5,277円/坪で前年比7.2%上昇だった。

需要は、分譲マンション価格の高騰で購入を控える世帯の増加により拡大。賃料は分譲マンションの一部が賃貸に回る影響が続く、特にファミリータイプで上昇率が高い。

駅別賃料相場の最高は、シングルではJR「札幌」駅(北区)、地下鉄「さっぽろ」駅(中央区)、地下鉄「大通」駅(中央区)の62,000円、コンパクトでは札幌市電「西8丁目」駅、地下鉄「大通」駅(いずれも中央区)が83,000円、ファミリーでは地下鉄「大通」駅(中央区)が159,000円だった。

地域の開発動向をみると、北海道新幹線の延伸は延期となるが、札幌駅周辺では大型複合ビルの開発計画が複数進行している。2026年にはNTT都市開発の複合ビル「アーバンネット札幌リンクタワー」が竣工予定。また、近郊の千歳市ではRapidus社の最先端半導体工場が2025年4月に稼働を開始しており、地域経済への波及効果が期待される。

仙台 (人口約106.6万人/世帯数約54.3万世帯)

シングルの平均坪単価は、新築が9,547 円／坪で前年比1.2%上昇、全体が7,670円／坪で前年比1.0%上昇だった。コンパクトは、新築が8,695 円／坪で前年比3.6%上昇、全体が6,737円／坪で前年比1.4%上昇だった。ファミリーは、新築が8,121 円／坪で前年と変わらず、全体が5,694円／坪で前年比2.4%上昇だった。

需要は、首都圏からの転勤者で増加。2025年始め頃から問い合わせが増えはじめ、賃料も上昇傾向にある。特にシングルの稼働率は良好である。一方で、コンパクトやファミリーは、募集条件を緩和しても稼働率の改善が鈍く、苦戦している。東京からの距離を踏まえると、夫婦帯同での転勤ニーズが低いことが要因と考えられる。

駅別賃料相場の最高は、シングルでは地下鉄「青葉通一番町」駅(青葉区)の78,000 円、コンパクトでは地下鉄「青葉通一番町」駅(青葉区)の104,000 円、ファミリーでは地下鉄「広瀬通」駅(青葉区)の158,000円だった。

地域の開発動向をみると、「せんだい都心再構築プロジェクト」によるビルの建替え事業が複数計画されている。2027年には、サンケイビルの「仙台市青葉区一番町オフィスビル開発計画」が竣工予定である。こうしたビル供給に伴う雇用創出により、賃貸住宅需要の増加が見込まれる。

広島 (人口約117.8万人/世帯数約58.0万世帯)

シングルの平均坪単価は、新築が8,840円／坪で前年比1.2%上昇、全体が6,971円／坪で前年と変わらず。コンパクトは、新築が8,017円／坪で前年比1.0%低下、全体が5,863円／坪で前年比0.2%上昇だった。ファミリーは、新築が7,293円／坪で前年比1.9%上昇、全体が4,757 円／坪で前年比1.4%上昇だった。

需要は、県庁から市役所にかけてのビジネス中心地区である中区で増加。広島市全体では人口が減少でも、中区では20代の单身社会人の転入が引き続き増加している。

駅別賃料相場の最高は、全タイプがJR・広島電鉄「広島」駅(南区)で、シングルは74,000 円、コンパクトは99,000 円、ファミリーは162,000円だった。

地域の開発動向では、2025年3月に広島駅ビル「minamoa(ミナモア)」が開業し、周辺の賃貸住宅の賃料相場を押し上げる要因となった。さらに同年8月には、広島駅2階部分に路面電車が高架で乗り入れる予定。交通便利性の向上で、インバウンド旅行者の増大も含め、駅前エリアの人流が一層活発になる見通し。観光関連産業の雇用拡大で、住宅需要の増大にも期待できそうである。

長谷エライブネット

2025年6月現在の賃貸マンション管理戸数は11万7,684戸。自社開発物件を69棟・2,636戸(竣工済56棟・2,217戸/計画13棟・419戸)展開。その他、住宅宿泊事業及び旅館業の許可を取得し、マンションで民泊運営もしている。

市場調査部では、全国主要都市のエリア別、物件タイプ別の相場変化を年度ごとに観測。2017年(首都圏版)より沿線駅別の賃料相場を調査し「賃貸マンション賃料相場マップ」として販売している。対象エリアは、首都圏・近畿圏・東海圏の三大都市圏と、地方中核都市(札幌、仙台、広島、福岡、北九州)。

福岡 (人口約159.3万人/世帯数約85.6万世帯)

シングルの坪単価は、新築が9,150円／坪で前年比1.9%上昇、全体が7,550円／坪で前年比3.5%上昇だった。コンパクトは、新築が8,640円／坪で前年比5.6%上昇、全体が7,248円／坪で前年比3.5%上昇だった。ファミリーは、新築が8,406円／坪で前年比8.2%上昇、全体が6,257円／坪で前年比9.7%上昇だった。

需要は増加傾向にある。单身転勤者を中心とした法人ニーズが旺盛であり、繁忙期には賃料を引き上げても成約スピードは早かった。賃料は、分譲マンションの一部が賃貸された影響もあり、ファミリーの上昇幅が大きい。

駅別賃料相場の最高は、シングルでは西鉄「西鉄福岡」駅(中央区)の71,000 円、コンパクトでは「西鉄福岡」駅(中央区)の108,000 円、ファミリーでは地下鉄「赤坂」駅(中央区)の162,000 円だった。

地域の開発動向をみると、「天神ビックバン」、「博多コネクティッド」による複数の大規模再開発事業が2028年まで続く予定。これにより「天神」「博多」駅周辺では雇用の拡大が継続し、賃貸住宅需要も引続き旺盛と予想される。また、インバウンドの増加に伴うホテル不足を背景に、マンションを民泊として利用する事例も増加傾向にある。

駅別賃料相場: 駅徒歩10分以内、築20年以内のマンションを対象にシングル25㎡基準、コンパクト40㎡基準、ファミリー60㎡基準で賃料(共益費込)を算出
人口・世帯数: 2024年1月1日「住民基本台帳」(総務省)から算出